

**VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL
CONSIGLIO DI AMMINISTRAZIONE**

N. 17 del 04 ottobre 2023

Oggetto: ratifica determina presidenziale n. 18 del 31/07/2023 avente ad oggetto: **Attivazione mutuo ipotecario da sottoscrivere con la Cassa Depositi e Prestiti SpA per copertura finanziaria attività amministrativa finalizzata ex L.R. n.10/2008 alla acquisizione-espropriazione di immobili in disuso ubicati nel comprensorio urbanistico industriale consortile di Olbia per la loro assegnazione ad investitori interessati ad utilizzarli produttivamente.**



L'anno duemilaventitre addi quattro del mese di ottobre alle ore 19:30, presso la sede sociale del CIPNES, regolarmente convocato per determinazione presidenziale prot. 7622 del 28/09/2023, si è riunito il Consiglio di Amministrazione del Consorzio Industriale Provinciale Nord Est Sardegna Gallura con l'intervento dei Signori consiglieri:

- **Sarti Giovanni**, quale delegato della Provincia di Sassari in forza del decreto n. 4 del 28/01/2021 adottato ex c. 2, art. 4, L.R. 10/2008;
- **Fideli Livio Salvatore**, quale delegato del Sindaco del Comune di Olbia in forza del decreto sindacale n. 38 del 09/08/2016 adottato ex c. 2, art. 4, L.R. 10/2008;
- **Raspitzu Giovanni Maria**, quale delegato del Sindaco del Comune di Monti in virtù del vigente atto di delega sindacale n. 14 del 09/07/2010 adottato ex c. 2, art. 4, L.R. 10/2008;
- **Meloni Giacomo**, quale rappresentante degli imprenditori designato dalla Provincia di Sassari con decreto dell'Amministrazione Straordinaria n. 60 del 19/11/2020 ex c. 2, art. 4, L.R. 10/2008;



- **Sanciu Fedele**, quale delegato del Sindaco del Comune di Buddusò in forza del decreto sindacale n. 1 del 27/01/2021 adottato ex c. 2, art. 4, L.R. 10/2008);
- **Consiglieri presenti n. 05**
- **Consiglieri assenti n. 00**

Il Collegio dei Revisori dei Conti è rappresentato dal Dott. Orunesu Giovanni Antonio (presidente), e dalla Dott.ssa Scanu Simona (componente effettivo). Risulta assente la Dott.ssa Cuccu Alessandra (componente effettivo).

Assiste in qualità di Direttore Generale il Dr. Aldo Carta.

Constatata la validità dell'adunanza per il numero maggioritario degli aventi diritto intervenuti assume la Presidenza del Consiglio di Amministrazione nella sua qualità di **Presidente** del CIPNES il **Sig. Sarti Giovanni**.

Presenziano con funzioni referenti il Dirigente della Ragioneria del CIPNES-Gallura Dott. Gian Piero Demurtas, oltre che i dirigenti di settore direttamente interessati.

Il **Presidente** del CIPNES-Gallura comunica di aver adottato, ai sensi dell'art. 22 lett. e) del vigente Statuto consortile, e d'intesa con la Direzione Generale, la determinazione **n. 18 del 31/07/2023** avente ad oggetto: Attivazione mutuo da sottoscrivere con la Cassa Depositi e Prestiti SpA per copertura finanziaria attività amministrativa finalizzata alla acquisizione - espropriazione di immobili in disuso ai sensi dell'art. 63 L. 448/98 e della L.R. n.10/2008 ubicati nel comprensorio urbanistico consortile ASI di Olbia.

Interviene il Direttore Generale Dr. Aldo Carta per rappresentare e precisare quanto segue:

- che sulla base della deliberata programmazione istituzionale e correlata pianificazione economico finanziaria del CIPNES Gallura anno 2023 approvata con deliberazione dell'Assemblea Generale degli enti locali territoriali consorziati n. 13 del 26/04/2023 occorre procedere ai sensi dell'art. 53 DPR 218/78, dell'art. 63 L. 448/98 e della LR 10/08, all'espropriazione degli immobili e dei terreni inutilizzati ricadenti nel comprensorio urbanistico di sviluppo industriale consortile di Olbia (art. 51 e seguenti DPR 218/78) per essere concretamente destinati all'insediamento produttivo da parte degli investitori interessati.

- che con specifico riferimento all'ambito territoriale consortile ASI di Olbia denominato "Tilibbas" in data 10/04/2019 è stato concluso tra la Direzione Generale e le proprietà immobiliari interessate un accordo provvedimentale ex L. 241/90 e art. 45 DPR 327/01 per disciplinare l'amichevole trasferimento a titolo originario (art. 25 DPR 327/01) al patrimonio del CIPNES Gallura (ai sensi del c.7 art. 53 DPR 218/78) di terreni fabbricabili urbanisticamente destinati all'insediamento produttivo per una superficie territoriale di circa 126.198 metri quadri siccome ivi esattamente identificati;
- che detto accordo amministrativo e negoziale prevede che il CIPNES-Gallura dovrà corrispondere alla cedente ...**omissis**... il convenuto ammontare indennitario corrispettivo dell'operazione traslativa dei terreni edificabili anzidetti per un importo complessivo di euro 2.082.267,00;
- che nell'ambito del medesimo accordo procedimentale il CIPNES-Gallura si è reso disponibile a corrispondere, su espressa richiesta scritta della società cedente ...**omissis**..., la concordata somma complessivamente ad essa dovuta a titolo di indennità espropriativa direttamente a favore dei creditori ipotecari ...**omissis**... titolari di diritto di ipoteca gravante sugli immobili oggetto del citato accordo del 10/04/2019 aventi diritto al riparto dell'indennità espropriativa alla luce di quanto previsto dall'art. 25 e dell'art. 28 DPR 327/01;
- che conseguentemente la cedente società ...**omissis**... ha confermato la delegazione di pagamento della somma indennitaria pattuita a favore dei suddetti creditori ipotecari (secondo la suddivisione derivante dal grado di ipoteca) mediante apposita dichiarazione notarile resa in data 29/07/2019, rep. 24.306 alla luce della disciplina prevista dagli artt. 25 e 26 DPR 327/01 a tutela dei terzi creditori dell'espropriato;
- che il CIPNES procederà a progettare ed assicurare la realizzazione delle occorrenti opere di infrastrutturazione primaria per consentire l'utilizzo e lo sfruttamento ovvero l'insediamento produttivo dei terreni edificatori acquisendi anzidetti per una spesa stimata di euro 4.429.305,00 totalmente recuperabile a carico degli investitori privati a titolo di contributo di urbanizzazione (art. 16 DPR 380/01 e della attuativa normativa urbanistica regionale e consortile) da corrispondersi a favore del CIPNES Gallura quale apporto finanziario aggiuntivo al prezzo corrispettivo della cessione proprietaria di detti terreni edificatori;
- che con riferimento alle occorrenti opere di infrastrutturazione ed urbanizzazione primaria, a cura dell'Ufficio Tecnico del CIPNES – Gallura, si provvederà alla redazione dei relativi progetti

secondo i livelli progettuali di approfondimento e i contenuti essenziali previsti dall'art. 41 del D.Lgs n. 36/2023 (*progetto di fattibilità tecnico-economica e progetto esecutivo*) per il conseguimento del titolo di esecuzione e cantierabilità;

- che stante la necessità di assicurare mediante l'attivazione di apposito mutuo la copertura finanziaria della spesa per l'acquisto/esproprio a titolo originario (art. 25 DPR 327/01) dei suddetti terreni industriali, è stata esperita specifica procedura negoziata per selezionare l'istituto bancario offerente le migliori condizioni economico-prestazionali per la conclusione del mutuo;
- che all'esito di tale procedura negoziata sulla base di specifica ed approfondita istruttoria documentale effettuata dalla Direzione Generale e dal Dirigente del settore Ragioneria, la Cassa Depositi e Prestiti SpA, si è resa disponibile alla luce della previsione di cui all'ultimo comma dell'art. 63 L. 448/98, alla stipula di un mutuo fondiario ipotecario limitatamente ad un importo di 2.082.267,00 milioni di euro per la sola acquisizione/espropriazione dei terreni anzidetti alle seguenti essenziali condizioni contrattuali (come da circolare Cassa Depositi e Prestiti n. 1277/2010) e di cui alla proposta negoziale partecipata dal mutuante con nota via PEC prot. 7421/23 del 22/09/2023:
 - importo finanziamento € 2.082.267,00;
 - tipologia mutuo fondiario ipotecario;
 - durata ammortamento fino a 20 anni;
 - modalità erogazione in unica soluzione;
 - tasso variabile.
- che il finanziamento verrà contabilmente appostato tra i debiti verso le banche nel passivo dello stato patrimoniale del bilancio del CIPNES;
- che alla luce della intervenuta definizione negoziale del contratto di mutuo anzidetto con la Cassa Depositi e Prestiti Spa, la Direzione Generale ha provveduto con atto del 29 Settembre 2023 prot. 7627/23, in fase di trascrizione ai Registri Immobiliari, a dare compiuta attuazione all'accordo procedimentale di trasferimento a titolo originario dei terreni ed immobili di che trattasi al patrimonio del CIPNES-Gallura;
- che in ultima analisi risulta conveniente la complessiva offerta di mutuo ipotecario formulata dalla Cassa Depositi e Prestiti SpA nei termini conclusivamente esplicitati dal mutuante all'esito dell'esperita attività istruttoria e negoziale con nota via PEC prot. 7421/23 del 22/09/2023;

Il Consiglio di Amministrazione con espressione di voto palese favorevole per alzata di mano di n. 5 consiglieri presenti

- **Sarti Giovanni**, quale delegato della Provincia di Sassari in forza del decreto n. 4 del 28/01/2021 adottato ex c. 2, art. 4, L.R. 10/2008;
- **Fideli Livio Salvatore**, quale delegato del Sindaco del Comune di Olbia in forza del decreto sindacale n. 38 del 09/08/2016 adottato ex c. 2, art. 4, L.R. 10/2008;
- **Raspitzu Giovanni Maria**, quale delegato del Sindaco del Comune di Monti in virtù del vigente atto di delega sindacale n. 14 del 09/07/2010 adottato ex c. 2, art. 4, L.R. 10/2008;
- **Meloni Giacomo**, quale rappresentante degli imprenditori designato dalla Provincia di Sassari con decreto dell'Amministrazione Straordinaria n. 60 del 19/11/2020 ex c. 2, art. 4, L.R. 10/2008;
- **Sanciu Fedele**, quale delegato del Sindaco del Comune di Buddusò in forza del decreto sindacale n. 1 del 27/01/2021 adottato ex c. 2, art. 4, L.R. 10/2008);

Esaminato il contenuto della determina Presidenziale n. 18 del 31/07/2023 avente ad oggetto "Attivazione mutuo da sottoscrivere con la Cassa Depositi e prestiti SpA per copertura finanziaria attività amministrativa finalizzata alla acquisizione/espropriazione di immobili in disuso ai sensi dell'art. 63 L.448/98 e della L.R. n.10/2008 ubicati nel comprensorio urbanistico industriale consortile di Olbia";

Preso atto e condivisa la esaustiva relazione esplicativa della Direzione Generale in ordine alla necessità ed opportunità dell'operazione di mutuo ipotecario in oggetto

DELIBERA

1. La ratifica della determina presidenziale n. 18 del 31/07/2023 avente ad oggetto: Attivazione mutuo da sottoscrivere con la Cassa Depositi e Prestiti SpA per copertura finanziaria attività amministrativa finalizzata alla acquisizione-espropriazione di immobili in disuso ai sensi dell'art. 63 L. 448/98 e della L.R. n.10/2008 ubicati nel comprensorio

urbanistico industriale consortile di Olbia.

2. di dare atto del disposto trasferimento (a titolo originario ex art. 25 DPR 327/01) al patrimonio CIPNES Gallura (cessione volontaria in luogo di esproprio ex art. 45 DPR 327/01) dei terreni fabbricabili ricadenti nel comprensorio urbanistico di sviluppo industriale consortile di Olbia come esattamente individuati nell'accordo provvedimentale ex L. 241/90 e art. 45 DPR 327/01 stipulato dalla Direzione Generale con la società cedente ...omissis... in data 10/04/2019 e del conseguente provvedimento ablativo adottato dalla Direzione Generale in data 29/09/2023 prot.7627/23, per essere destinati all'insediamento produttivo ex LR 10/08 e art. 51 e seguenti del DPR 218/78;
3. di approvare l'allegato piano di sostenibilità economico finanziaria della complessiva operazione di espropriazione immobiliare, infrastrutturazione urbanistica e successiva cessione agli investitori dei terreni edificatori oggetto della espropriazione ed ubicati nel comprensorio urbanistico industriale consortile di Olbia come esattamente identificati nell'accordo provvedimentale ex L. 241/90 e art. 45 DPR 327/01 stipulato in data 10/04/2019 tra la Direzione Generale del CIPNES Gallura e la società cedente ...omissis... e del conseguente provvedimento ablativo adottato dalla Direzione Generale in data 29/09/2023 prot.7627/23;
4. di incaricare la Direzione Generale ovvero in sua vece il Dirigente della Ragioneria dott. Gian Piero Demurtas alla definizione e conclusione con la Cassa Depositi e Prestiti SpA di apposito contratto di mutuo fondiario per un importo di 2.082.267,00 euro garantito da ipoteca di primo grado sugli immobili oggetto della disposta espropriazione a titolo originario ex art. 63 L.448/98 e art. 25 DPR 327/01 in esecuzione del ridetto accordo provvedimentale traslativo immobiliare concluso in data 10/04/2019 ed ubicati nel comprensorio urbanistico industriale consortile di Olbia tenuto conto delle seguenti essenziali condizioni negoziabili siccome offerte dalla Cassa Depositi e Prestiti (come da circolare Cassa Depositi e Prestiti n. 1277/2010) e di cui alla proposta formulata e

partecipata con nota via PEC prot. 7421/23 del 22/09/2023:

- importo finanziamento € 2.082.267,00;
- tipologia mutuo fondiario ipotecario;
- durata ammortamento fino a 20 anni;
- modalità erogazione in unica soluzione;



- tasso variabile.
5. di autorizzare il Dirigente del Settore Ragioneria del CIPNES-Gallura, ad attivare ogni adempimento e formalità necessaria all'iscrizione dell'ipoteca di primo grado a favore di Cassa Depositi e Prestiti SpA inerente gli immobili acquisiti a titolo originario dal CIPNES-Gallura (art. 25 DPR 327/01) con atto amministrativo assunto dalla Direzione Generale in data 29/09/2023 prot.7627/23, a garanzia del disposto mutuo ovvero condizionante il perfezionamento del medesimo;
 6. di autorizzare conseguentemente il Dirigente del Settore Ragioneria del CIPNES-Gallura, a rappresentare il CIPNES-Gallura in ogni e qualsivoglia atto dispositivo e/o negoziale necessario per la conclusiva formalizzazione contrattuale preordinata alla accensione e stipula del mutuo ipotecario di primo grado in oggetto con Cassa Depositi e Prestiti SPA;
 7. di dichiarare immediatamente eseguibile la presente deliberazione.

Il Direttore Generale

Aldo Carta



Il Presidente

Giovanni Sarti



PIANO ECONOMICO-FINANZIARIO DELL'INVESTIMENTO

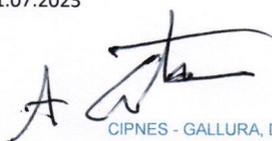
RICAVI

ZONA G1	Sup. Territoriale mq.	Sup. Fondiaria mq.	Costo a mq	Totale	
comparto edificatorio G1/A	8.444,00	3.600,00	75,60 €	272.160,00 €	
comparto edificatorio G1/B	11.857,00	5.565,00	75,60 €	420.714,00 €	
comparto edificatorio G1/C	13.330,00	10.313,00	75,60 €	779.662,80 €	
comparto edificatorio G1/D	14.783,00	10.435,00	75,60 €	788.886,00 €	
			sommano	2.261.422,80 €	A
ZONA G2	Sup. Territoriale mq.	Sup. Fondiaria mq.	Costo a mq	Totale	
comparto edificatorio G2/A	18.785,00	15.235,00	75,60 €	1.151.766,00 €	
comparto edificatorio G2/B	28.101,00	12.629,00	75,60 €	954.752,40 €	
comparto edificatorio G2/C	29.918,00	13.128,00	75,60 €	992.476,80 €	
comparto edificatorio G2/D	18.122,00	13.520,00	75,60 €	1.022.112,00 €	
comparto edificatorio G2/E	19.481,00	13.581,00	75,60 €	1.026.723,60 €	
comparto edificatorio G2/F	12.022,00	10.381,00	75,60 €	784.803,60 €	
comparto edificatorio G1/G	10.710,00	7.827,00	75,60 €	591.721,20 €	
			sommano	6.524.355,60 €	B
TOTALE COMPLESSIVO RICAVI DA VENDITA DELLE AREE				8.785.778,40 €	C=A+B

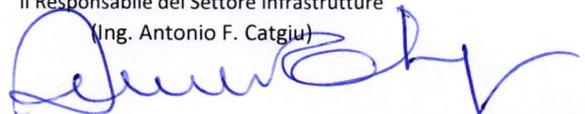
COSTI

Completamento opere di urbanizzazione primaria	Stima dei costi	
<p>I compartimenti edificatori G1/A, G1/B, G1/C, G1/D, G1/E, G2/A risultano alla data odierna già completamente urbanizzati e dotati dei servizi primari necessari a dare piena agibilità ai fini dello sfruttamento produttivo degli stessi. Risultano in esercizio le infrastrutture viarie, i relativi sottoservizi, l'illuminazione pubblica, marciapiedi, segnaletica orizzontale/verticale e le opere di regimentazione idraulica delle acque di superficie. Con riferimento ai compartimenti edificatori G2/B, G2/C, G2/D, G2/E, G2/F risultano alla data odierna già realizzati i sottofondi dei tracciati stradali e i sottoservizi primari (rete idrico-fognaria). Per il completamento dell'infrastrutturazione urbanizzativa primaria dei predetti compartimenti si rende necessario procedere alla realizzazione della sovrastruttura stradale, marciapiedi, illuminazione pubblica, segnaletica orizzontale/verticale e opere di regimentazione idraulica delle acque di superficie.</p>	2.980.935,00 €	D
Opere di mitigazione del rischio idrogeologico	Stima dei costi	
<p>I compartimenti edificatori G1/A, G1/B, G1/C, G1/D, G1/E, G2/A risultano all'attualità gravate da un vincolo relativo di inedificabilità di natura idrogeologica (Hi4). Il CIPNES ha già predisposto lo studio idraulico delle opere di mitigazione necessarie al declassamento dell'attuale livello di rischio idrogeologico al fine di consentire l'edificabilità dei predetti compartimenti e il loro concreto sfruttamento per fini produttivi.</p>	1.448.370,00 €	E
Totale interventi di infrastrutturazione primaria e mitigazione rischio idrogeologico		4.429.305,00 €
Costi recuperabili dagli investitori privati a titolo di contributo al CIPNES commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001 e dell'art. 7 della NTA del PRTO Consortile (incidenza per mq di superficie circa 35 €)	4.429.305,00 €	
Costi di acquisizione delle aree	Stima dei costi	
Costo di acquisizione di circa 12 Ha di terreni edificatori industriali parzialmente urbanizzati per attrazione e localizzazione nuovi investimenti produttivi ai sensi degli artt. 51 e ss del DPR n. 218/1978 e art. 63 della L. n. 448/1998 a valere sulle risorse rinvenienti dal mutuo C.D.P. per la quota parte relativa all'acquisto delle aree	2.082.267,00 €	
		Sommano
TOTALE COMPLESSIVO COSTI DI INFRASTRUTTURAZIONE E ACQUISIZIONE AREE		6.511.572,00 €
RISULTATO ECONOMICO ATTESO (Ricavi - Costi)		6.703.511,40 €
		N=C-M

Olbia 31.07.2023




Il Responsabile del Settore Infrastrutture
(Ing. Antonio F. Catgiu)



CIPNES - GALLURA, Distretto produttivo consortile Olbia 07026 - Loc. Cala Saccaia Via Zambia 7, (tel. 0789/597125- 597099)

Pec. protocollo@pec.cipnes.it - Sito www.cipnes.eu